

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: **Arete Slovak Republic V s. r. o**
(do 30.3.2017 ProLogis Slovak Republic V s.r.o.)

Sídlo: EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09
(do 30.3.2017 – Dialničná cesta 24, Senec 903 01)

Spoločnosť Arete Slovak Republic V s. r. o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 29.6.2007 a vznikla zápisom do obchodného registra dňa 25.9.2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I , oddiel Sro., vložka 48059/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

3. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti

Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov v bežnom ani v bezprostredne predchádzajúcom období.

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je mimoriadna individuálna účtovná závierka. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. októbra 2017 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov z dôvodov zlúčenia so spoločnosťou Arete Gama SK s.r.o., ktorá je nástupníckou spoločnosťou.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2016

Účtovná závierka spoločnosti za rok 2016 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 27. marca 2017.

6. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. konajúca na účet podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II, ako jediný spoločník, podľa českého práva nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu. Spoločnosť netvorí konsolidovaný celok so spoločnosťou ARETE INVEST a preto nie je zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky.

7. Porovnateľné údaje

Vzhľadom k tomu, že Spoločnosť sa dňom 01.11.2017 zlúčila so spoločnosťou Arete Gama SK s.r.o., zostavuje mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku ku dňu 31.10.2017. V súvahe a vo výkaze ziskov a strát uvádza údaje za bezprostredne predchádzajúce obdobie odo dňa 1.1.2016 do 31.12.2016.

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štatutárny orgán - konateľ:

Ing. Martin Polák, Strážna 1208/91, Bratislava (od 1.1.2017 do 30.03.2017)
Martin Baláž, Topoľčianska 3212/23, Bratislava (od 1.1.2017 do 30.03.2017)
Mgr. Lubor Svoboda, MBA, Holubova 2524/7, Praha 5, 150 00 – od 30.3.2017
Tomáš Novotný, Akátová 485, Dolní Břežany 252 41 – od 30.03.2017

Konateľ koná v mene spoločnosti samostatne tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka za obdobie od 1. januára do 31. októbra 2017 bola spracovaná ako mimoriadna účtovná závierka za predpokladu zlúčenia Spoločnosti so spoločnosťou Arete Gama SK s.r.o., pričom rozhodným dňom bol stanovený dátum 1.11.2017.
3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie Spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
8. Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.
9. Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V účtovnom období Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

10. **Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie**

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).
- b) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi alebo reprodukčnou obstarávacou cenou, ak sú vlastné náklady vyššie ako reprodukčná obstarávacia cena tohto majetku. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť. Reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- c) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- e) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

- f) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- g) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- h) Závazky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- i) Rezervy – v očakávanej výške záväzku .
- j) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- k) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- l) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- m) Daň z príjmov odložená – Spoločnosť o odložené dani neúčtuje.

11. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na energie a služby a rezervu na DPPO. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to k pohľadávkam po lehote splatnosti:
 - nad 1 080 dní do výšky 100 %,
 - nad 720 dní do výšky 70 %
 - nad 360 dní vo výšky 20 % z menovitej hodnoty pohľadávky
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania. Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	20 rokov	5 %
Inventár	6 rokov	16,7 %
Drobný majetok	2 roky	50 %

Z dôvodu zlúčenia Spoločnosti so spoločnosťou Arete Gama SK s.r.o. bol majetok zanikajúcej Spoločnosti precenený na reálnu hodnotu na základe znaleckého posudku ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu, t.j. k 31.10.2017.

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

13. **Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku.

Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Záväzky

1.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

	<u>31.10.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Záväzky po splatnosti	50 098	0
<i>Dlhodobé záväzky:</i>		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	1 108 642	0

1.2. Bankové úvery

Štruktúra bankového úveru je uvedená v nasledujúcom prehľade:

a	Mena b	Úrok p.a. v % c	Dátum splatnosti d	Suma istiny v príslušnej mene k	
				31.12.2017 e	31.12.2016 f
Bankový úver	EUR	EURIBOR + marža	08.03.2019	780 000	0
Bankový úver	EUR	EURIBOR + marža	08.03.2022	4 754 000	0
				5 534 000	0
Dlhodobé úvery spolu					
Bankový úver	EUR	EURIBOR+ marža	31.12.2017	367 000	0
Krátkodobé úvery spolu				367 000	0
Spolu				5 901 000	0

2. Časové rozlíšenie**2.1. Náklady budúcich období**

Spoločnosť eviduje k 31.12.2017 náklady budúcich období vo výške 48 536 EUR. Ide o také vopred zaplatené náklady, pri ktorých vecné plnenie nastane až v budúcich účtovných obdobiach alebo sčasti prechádza do budúceho účtovného obdobia, pričom ich úhrada sa vyžaduje pred týmto obdobím.

NBO sprostredkovateľská provízia	45 344 EUR
NBO daň z nehnuteľnosti	2 893 EUR
NBO poistenie budov a stavieb	220 EUR
NBO poistenie zodpovednosti za škodu	79 EUR

2.2. Príjmy budúcich období

Spoločnosť eviduje k 31.12.2017 príjmy budúcich období vo výške 61 670 EUR. Ide o časovo rozlíšené výnosy, ktoré časovo a vecne patria do bežného účtovného obdobia 2017 a týkajú sa príjmov v budúcich obdobiach.

Nájomné	46 759 EUR
Spotreba elektrickej energie	5 802 EUR
Ročné zúčtovanie služieb	4 791 EUR
Strážna služba a recepcia	2 976 EUR
Spotreba plynu	1 311 EUR
Spotreba vodného, stočného	31 EUR

3. Kapitálové fondy

Spoločnosť eviduje k 31.12.2017 kapitálové fondy v hodnote 990 000 EUR, ktoré boli tvorené vkladmi spoločníkov v predchádzajúcich účtovných obdobiach.

V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

1. Podmienené pohľadávky a záväzky

Spoločnosť má uzatvorenú nájomnú zmluvu s nájomníkom na dobu určitú do 3/2022. Pohľadávky z prenájmu nehnuteľnosti vo výške 2 853 029 EUR predstavujú hodnotu nezinkasovaného nájomného a služieb, ktoré majú byť podľa zmluvy zinkasované v priebehu nasledujúcich 5 rokov.

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2017 daňové priznania spoločnosti za roky 2013 až 2017 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

2. Podmienený majetok

Práva z poisťných zmlúv k 31.10.2017 v celkovej sume EUR 13 363 068 predstavujú poisťné plnenia v prípade škôd na dlhodobom majetku spôsobených živlom, náhodným poškodením a krádežou (pri hnutel'nom majetku), poisťné plnenia v prípade škôd, ktoré vzniknú pri prerušení prevádzky a poisťná plnenia vychádzajúce z poistenie zodpovednosti. Pre poisťné plnenia bola dohodnutá spoluúčasť vo výške max. EUR 392.

3. Podsúvahové účty

Spoločnosť k 31.októbru 2017 a ani za bezprostredne predchádzajúce obdobie neeviduje žiadne položky na podsúvahových účtoch.

VI. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

K 1.11.2017 bola spoločnosť zlúčená so spoločnosťou Arete Gama SK s.r.o.

Ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu bol majetok zanikajúcej Spoločnosti precenený na reálnu hodnotu, pričom oceňovací rozdiel v hodnote 4 419 965 EUR bol zaúčtovaný do vlastného imania na účet 416.

Pre účely kalkulácie dane z príjmov právnických osôb Spoločnosť postupuje podľa §17e Zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sa v kalkulácii dane z príjmov právnických osôb berú do úvahy pôvodné ceny, nie reálne hodnoty.

Okrem vyššie uvedeného, po 31. októbri 2017 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva Spoločnosti.

.....
Podpisový záznam statutárneho orgánu účtovnej jednotky